

重庆市迪马实业股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所审计，公司母公司 2016 度实现的净利润 294,082,127.38 元，根据公司章程规定，提取 10% 的法定盈余公积金计 29,408,212.74 元。加上年初未分配利润 237,901,894.20 元，减 2015 年度利润已分配的 140,751,719.03 元，本次可供分配的利润为 361,824,089.81 元。

本次分配预案根据公司未来发展和股东回报的现状，并结合公司现金流量情况，现提议以 2016 年末总股本 2,418,859,984 股为基数，向全体股东按每 10 股派送现金红利 1.00 元（含税）进行分配，共分配利润 241,885,998.40 元，结余部分至下年度分配。

分配方案公布后至实施前，公司若股本总额发生变动的，公司将按照现金分红金额固定不变的原则，按最新股本总额计算分配比例。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	迪马股份	600565	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张爱明	童永秀
办公地址	重庆市江北区大石坝东原中心7号楼36层	重庆市江北区大石坝东原中心7号楼36层
电话	023-81155758	023-81155759
电子信箱	zhangaiming@dongyin.com	dima565@163.com

2 报告期公司主要业务简介

公司凭借优质专用车制造业务于 2002 年 7 月在上海证券交易所成功上市，2007 年进入房地产领域，并以丰富的开发经验、良好的品质保证，优越的业内及客户口碑，稳定业绩增长和领先的社区运营配套服务集聚了较高的品牌知名度、认可度及影响力，逐步成为公司核心业务板块。公司现以房地产开发和专用车制造为主营业务的上市公司，2016 年实现两大主营业务收入的比例分别为 93.64%和 6.21%。

房地产开发

公司旗下“东原”品牌房地产开发业务近年打造了高层普通住宅、精装公寓、低密度住宅、社区配套商业等多业态产品，拥有多个以刚需及改善类住宅地产及配套项目，主要分布于西南、华东、华中区域内重庆、成都、武汉、上海、南京、杭州、苏州等一二线经济发展重点城市。先后开发了“东原湖山樾”、“东原 1891”、“东原 D7”、“东原嘉阅湾”、“武汉纳帕溪谷”、“成都金马湖”等多个知名并颇受好评的住宅项目，倾心打造了“新新 PARK”、“东原时光道”等集聚消费、文化、丰富体验的商圈社区 MALL。截止报告期末，已竣工面积超过 600 万平方米。东原不断探索优质住宅生活需求，尽可能满足功能性舒适住房及配套社区生活；细分客户需求，打造三宅一品的产品线，深度力推“童梦童享”、“友邻友趣”、“乐配乐享”、“优度优家”四大明星子产品；坚持以客户维度导向进行品牌落地，从产品特色、质量口碑、客户满意度等全方面提升公司整体形象。2016 年，公司凭借其在业绩规模、盈利能力、成长能力、财务结构等方面的优异表现，蝉联“2016 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10”，并获“2016 沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10”称号。

专用车制造

公司专业从事高技术专用车的研发、生产和销售，具备规模生产场地、生产设备资源及较强的专用车改制生产技术经验、生产能力、专业人才，其产品广泛应用于金融押运、公安消防、通信广电、市政环卫、电力民航以及军队等领域，形成了防弹运钞车、公安消防车、应急通信车、通信指挥车、电视转播车、环卫车辆及设备、机场地勤车辆及设备、军用车等多个产品系列，并

不断更新及拓展。公司防弹系列的市场占有率连续多年位居全国前列，具有较高的品牌知名度。公司连续多年被评为重庆工业企业五十强，在业内率先通过 ISO9001 国际质量认证和 ISO14001:2004 国际环境管理体系认证。公司先后整合了重庆南方迪马专用车股份有限公司、深圳市达航工业有限公司，产品销量及经营业绩稳定。

绿化装饰

公司绿化工程与建筑装饰业务收入依赖于房地产业务，主要负责承接公司所开发项目的绿化、装饰零星业务。因 2016 年公司房地产开发业务收入和利润的增加，绿化工程与建筑装饰业务收入及利润也趋同增加。

物业管理

公司旗下“东原物业”拥有物业一级资质，借助“东原”地产开发项目提供配套物业服务，反向助推并提升开发品质及地产品牌影响力。公司通过物业管理能力提升、营运管理改变、物业体系建设全线增值大大提升客户满意度；通过加强产品端、服务端分类管理，针对高端优质项目，打造高端物业品牌——“东御”，创新开拓，极致体验，全面提升物业服务品质。近年内，东原物业获得“中国物业服务百强企业”、“中国物业服务百强满意度领先企业称号”、“中西部物业服务领先品牌”、“物业服务企业“互联网+”开发应用创新大赛优秀企业”、“中国金钥匙服务精选物业”等殊荣。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减 (%)	2014年	
				调整后	调整前
总资产	30,498,694,000.08	26,771,505,170.27	13.92	23,396,429,429.90	23,368,883,616.38
营业收入	14,269,296,190.72	7,731,239,973.68	84.57	7,245,834,994.58	7,182,008,555.08
归属于上市公司股东的净利润	776,752,883.66	468,504,132.07	65.79	559,975,925.42	561,218,025.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	602,299,690.98	468,254,209.74	28.63	512,751,688.93	515,118,250.43
归属于上市公司股东的净资产	6,767,531,388.42	6,144,903,167.03	10.13	5,859,985,845.04	5,838,806,331.76
经营活动产生的现金流量净额	1,277,318,513.09	157,612,472.38	710.42	-620,281,665.41	-581,192,298.74
基本每股收益(元/股)	0.33	0.20	65.00	0.29	0.29
稀释每股收益(元/股)	0.33	0.20	65.00	0.29	0.29

股)					
加权平均净资产收益率 (%)	12.05	7.90	增加 4.15个 百分点	13.09	13.19

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,121,462,357.43	1,862,594,980.39	2,601,812,476.40	8,683,426,376.50
归属于上市公司股东的净利润	76,615,963.26	49,614,221.73	2,629,226.20	647,893,472.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	74,943,057.23	48,154,543.73	-3,078,766.36	482,280,856.38
经营活动产生的现金流量净额	427,187,232.11	-842,154,888.92	-1,532,640,284.48	3,224,926,454.38

公司主业中占比较高的为房地产行业，销售多采用预售模式，销售收款时记入预收账款，公司房地产行业项目本年交付主要集中于四季度，故公司的营业收入及利润集中在第四季度。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

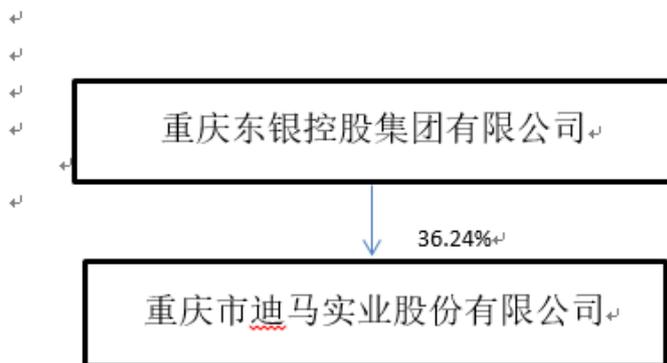
单位：股

截止报告期末普通股股东总数 (户)		92,568					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)		103,377					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数 (户)							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
重庆东银控股集团有限 公司	3,000,000	876,659,413	36.24	873,659,413	质押	873,650,000	境内非国有 法人
赵洁红		113,712,692	4.70	0	质押	113,710,000	境内自然人
重庆硕润石化有限责任 公司		75,000,000	3.10	0	质押	75,000,000	境内非国有 法人

博时价值增长证券投资 基金		40,500,000	1.67	0	无	0	国有法人
太平洋证券股份有限公司		38,338,557	1.58	0	无	0	境内非国有 法人
华泰证券股份有限公司		28,863,822	1.19	0	无	0	境内非国有 法人
江海证券有限公司		21,254,084	0.88	0	无	0	境内非国有 法人
中信证券股份有限公司		15,840,000	0.65	0	无	0	境内非国有 法人
中国建设银行—博时价 值增长贰号证券投资基 金		15,500,000	0.64	0	无	0	国有法人
中国人寿保险股份有限 公司—传统—普通保险 产品—005L—CT001 沪		13,991,850	0.58	0	无	0	境内非国有 法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	东银控股为公司控股股东，赵洁红及重庆硕润石化有限责任公司为东银控股之一致行动人。其他流通股股东之间未知其关联关系，未知是否存在一致行动人情况。其他股东所持股份均为社会流通股，本公司不知其质押、冻结、托管或回购情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

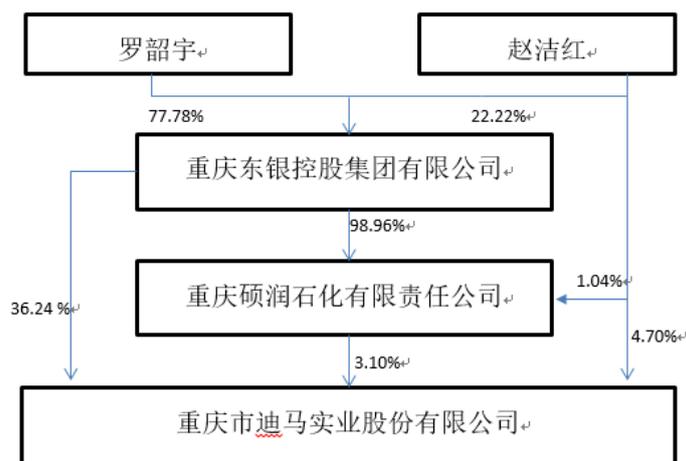
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
重庆市迪马实业股份有限公司2015年公司债券	15 迪马债	122386	2015-7-10	2020-7-10	20	7.49	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
重庆市迪马实业股份有限公司2015年非公开发行公司债券(第一期)	15 迪马01	125777	2015-10-19	2017-10-19	10	7.30	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
重庆市迪马实业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	16 迪马01	135049	2016-01-07	2018-01-07	0	6.80	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
重庆市迪马实业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)	16 迪马02	135436	2016/4/29	2019/4/29	6	6.50	按年付息、不计复利,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期的利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

重庆市迪马实业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)	16 迪马 03	135437	2016/4/29	2019/4/29	5	6.80	按年付息、不计复利,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期的利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
重庆市迪马实业股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)	16 迪马 04	135584	2016/6/23	2019/6/23	3	6.50	按年付息、不计复利,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期的利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
重庆市迪马实业股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第四期)	16 迪马 05	135660	2016/7/22	2019/7/22	5.3	6.30	按年付息、不计复利,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期的利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
重庆市迪马实业股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第四期)	16 迪马 06	135661	2016/7/22	2019/7/22	0.7	6.50	按年付息、不计复利,到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期的利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司2015年成功发行“15迪马债”公开发行公司债券、“15迪马01”非公开发行公司债券。本报告期内,成功发行“16迪马01”、“16迪马02”、“16迪马03”、“16迪马04”、“16迪马05”、“16迪马06”非公开发行公司债券,募集资金总额合计人民币26亿元,发行公司债券的募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债务,补充流动资金,调整公司债务结构,降低财务费用。截止报告期末,已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。

报告期内“15迪马债”于2016年7月11日按债券票面利率为7.49%完成第一年利息支付;

“15迪马01”于2016年10月19日按债券票面利率为7.30%完成第一年利息支付；“16迪马01”于2017年1月9日前按债券票面利率6.80%完成第一年利息支付，相关付息公告披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

2014年12月，联合信用评级有限公司出具的《重庆市迪马实业股份有限公司2015年公司债券信用评级分析报告》，本公司的主体长期信用等级为AA，本期公司债券的信用等级为AA。

报告期内，联合信用评级有限公司于2016年6月24日出具《公司债券2016年跟踪评级报告》，对公司主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”；对公司发行“15迪马债”债券信用等级为AA。

联合信用评级有限公司于2016年6月24日出具《非公开发行公司债券2016年跟踪评级报告》，对公司主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”；对公司发行的“15迪马01”、“16迪马01”、“16迪马02”和“16迪马03”债券信用等级为AA。

公司评级结果未发生变化，且按照规定在每年公司公告年报后2个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级。跟踪评级报告在联合评级网站（www.unitedratings.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.752	0.7669	-1.94
EBITDA全部债务比	0.11	0.08	43.21
利息保障倍数	1.55	1.01	53.69

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2016年，公司合并口径实现营业收入1,426,929.62万元，同比增长84.57%，营业利润109,172.49万元，同比增长58.05%；归属于上市公司股东的净利润77,675.29万元，同比增长65.79%。分业务上看，公司房地产规模占比达93.64%，房地产开发实现收入1,330,435.15万元，同比增长98.15%，毛利率17.90%，同比下降7.95个百分点，一方面是由于本期房地产行业营改增后，营业收入的金额为不含税价，该影响将会导致毛利下降约4个百分点，另一方面本期结转

收入的产品业态与去年存在差异，毛利率也会存在一定程度的不同；专用车生产实现业务收入 88,206.50 万元，同比下降 4.56%，毛利率 26.71%，同比减少 1.80 个百分点。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

本公司根据财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号）相关规定，对会计政策作相应变更。

本次会计政策变更内容及对公司的影响

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	董事会	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	董事会	调增税金及附加本年金额 19,122,191.00 元，调减管理费用本年金额 19,122,191.00 元。
(3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。	董事会	本期无调整金额
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	董事会	调增其他流动资产期末余额 42,765,190.59 元，调增应交税费期末余额 42,765,190.59 元。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

单位全称

单位全称
重庆东原房地产开发有限公司
重庆兴安实业发展有限公司
重庆东原宝境置业有限公司
重庆天同睿成实业有限公司
重庆腾辉控股管理有限责任公司
重庆晶磊房地产开发有限公司
重庆蓝森企业管理咨询有限公司
上海天同房地产开发有限公司
重庆绿泰园林装饰工程有限公司
重庆河东房地产开发有限公司
重庆长川置业有限公司
重庆东原睿合置业有限公司
重庆东原天澄实业有限公司
重庆东原天澄毅丰企业管理咨询有限公司
重庆迪马工业有限责任公司
北京迪马工业有限公司
深圳市达航工业有限公司
重庆南方迪马专用车股份有限公司
西藏东和贸易有限公司
重庆东原创博房地产开发有限公司
成都东原房地产开发有限公司
成都东原海纳置业有限公司
江苏东原房地产开发有限公司
南方东银置地有限公司
南方东银重庆品筑物业发展有限公司
拉萨置地行营销策划顾问有限责任公司
成都皓博房地产开发有限责任公司
重庆同原房地产开发有限公司
武汉嘉乐业房地产开发有限公司
武汉东原睿丰房地产开发有限公司
武汉东原睿成投资有限公司
重庆元澄实业有限公司
上海长川房地产开发有限公司
重庆国展房地产开发有限公司
四川荣府置地发展有限公司
深圳市鑫润投资有限公司
武汉瑞华置业发展有限公司
湖北闵景达建材有限公司
武汉东原瑞华房地产开发有限公司
西藏励致实业有限公司
重庆成方益丰实业有限公司

单位全称

成都成方益丰实业有限公司

西藏聚兴投资有限公司

上海贵行投资管理有限公司

上海威斯莱克酒店公寓有限公司

武汉虹丽置业管理有限公司

重庆旭原天澄物业管理有限公司

重庆新东方物业管理有限公司

四川新东方物业服务有限公司

武汉新东方物业管理有限公司

上海之方实业有限公司

上海赢致实业有限公司

上海名冀实业有限公司

上海行栋实业有限公司

重庆东原澄方实业有限公司

上海澄方物业服务有限公司

南京东原房地产开发有限公司

南京睿成房地产开发有限公司

武汉东原天合房地产开发有限公司

南京东原睿丰企业咨询管理有限公司

南京东原睿升信息科技有限公司

杭州睿成房地产开发有限公司

绵阳东原成方置业有限公司

杭州东原天合房地产开发有限公司

武汉东原益丰房地产开发有限公司

武汉东原励丰房地产开发有限公司

武汉东原毅安房地产开发有限公司

武汉东原天成投资有限公司

武汉东原长天房地产开发有限公司

广州东原房地产开发有限公司

成都励志天同置业有限公司

杭州东原致方科技有限公司

杭州东原致元科技有限公司

武汉东原润丰房地产开发有限公司

上海通閔网络科技有限公司

成都荣元圣和置业有限公司

上海健疆实业有限公司

上海莘齐实业有限公司

南京丰睿原置业有限公司

南京睿至房地产经纪有限公司

南京睿致商务信息咨询有限公司

重庆睿成励德实业有限公司

单位全称

霍尔果斯乐睿股权投资有限公司

成都天同致元企业管理咨询有限公司

广州天同至元置业有限公司

重庆至元天合企业管理有限公司

重庆东原天澄毅升企业管理咨询有限公司

远东川府置业（成都）有限公司

武汉励德房地产开发有限公司

江苏钟山度假开发有限公司

武汉励升房地产开发有限公司

重庆市迪马实业股份有限公司

2017年3月14日